



Alojamento Local: Acórdão Uniformizador de Jurisprudência

No passado dia 22.03.2022, o Pleno das Secções Cíveis do Supremo Tribunal de Justiça (Proc. N.º 24471/16.4T8PRT.P1.S2-A – RUJ) proferiu acórdão uniformizador de jurisprudência (o “Acórdão Uniformizador”), relativamente a duas decisões contraditórias proferidas pelo Supremo Tribunal de Justiça no quadro legal do alojamento local.

I. A questão controvertida:

Uma fracção autónoma destinada a “habitação” no título constitutivo da propriedade horizontal pode ser usada para alojamento local?

II. O Acórdão Uniformizador

A questão controvertida é analisada pelo Acórdão Uniformizador à luz das disposições do regime do alojamento local, do instituto da propriedade horizontal e dos regulamentos administrativos aplicáveis, nomeadamente, do Regulamento Geral das Edificações Urbanas.

Neste enquadramento, é afirmado no acórdão que o fim previsto pela licença de utilização se refere meramente a uma “categoria de utilização genérica ou aberta”, permitindo-se assim a utilização para fins compatíveis.

“O alojamento local (AL), no quadro destas licenças, é compatível com o destino genérico de “habitação” dado a um prédio urbano em regime de propriedade horizontal e às suas fracções autónomas (...)”.

Não obstante, e nos termos do Acórdão Uniformizador, o acima referido não invalida a necessidade de conjugar estas disposições administrativas com as regras civilísticas e de propriedade horizontal, significando isto que o “fim” a que se destina a fracção é (ou pode ser, sendo facultativa esta inclusão) delimitado pelo título constitutivo da propriedade horizontal, constante também do respectivo registo predial.

É entendido que o fim para “habitação”, quando identificado no título constitutivo e registo predial, corresponde ao “centro da vida doméstica, ainda que a licença de utilização se reporte a uma menção genérica de “habitação””.

Nos termos do artigo 1422.º, n.º 2 alínea c) do Código Civil, “*É especialmente vedado aos condóminos: c) Dar-lhe uso diverso do fim a que é destinada*”, sendo considerado que o “fim” aqui previsto corresponde ao constante do título constitutivo que, sendo “habitação”, deverá ser interpretado como “centro da vida doméstica”, não sendo permitido o alojamento local.

III. A Decisão:

“No regime da propriedade horizontal, a indicação no título constitutivo, de que certa fracção se destina a habitação, deve ser interpretada no sentido de nela não ser permitida a realização de alojamento local.”.

Contacto:

Sofia Mendes Pinto – sofia.pinto@pbbr.pt

Catarina Ruivo Rosa – catarina.rosa@pbbr.pt